

Kommentar von VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner

Das Gute muss man nicht neu erfinden, sondern kann es auch mal kopieren – auch bei der Grundsteuer



VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner. Foto: VNW, Bertold Fabricius, Hamburg

Liebe Leserinnen und Leser,

der **Hamburger Senat** hat vor einigen Tagen **ein eigenes Modell zur Neuberechnung der Grundsteuer beschlossen**, das von 2025 an umgesetzt werden soll. Im Kern handelt es sich dabei um ein sogenanntes **Wohnlagenmodell**, bei dem neben der Wohnlage der Immobilien die Fläche des Grundstücks und die genutzte Wohn- bzw. Gewerbefläche der Gebäude berücksichtigt werden.

Das Gute muss man nicht neu erfinden, sondern kann es auch mal kopieren. Vor allem im norddeutschen Raum. **Hamburg zeigt, wie die Reform der Grundsteuer das bezahlbare Wohnen nicht gefährden wird.** Schleswig-Holsteins Finanzministerin Monika Heinold sollte sich an ihren rot-grünen Senatskolleginnen und Senatskollegen ein Beispiel nehmen und sich am Hamburger Weg orientieren.

Neue Grundsteuer nicht Preistreiber für die Wohnkosten

Der Hamburger Weg ist nämlich klug, einfach, überzeugend und transparent. Das jetzt vorgelegte Hamburger Modell wird nach unserer ersten Begutachtung dafür sorgen, dass die neue Grundsteuer nicht als Preistreiber für die Wohnkosten in Hamburg wirkt.

Vor allem zeichnet sich das Hamburger Grundsteuermodell durch seine **Einfachheit** aus. Das sichert, dass die Reform auch wirklich zum 1. Januar 2025 umgesetzt werden kann und die **staatlichen Behörden bei der Erhebung der Grundsteuer nicht überfordert** werden.

Bundesmodell sei schwer administrierbar, verfassungsrechtlich bedenklich

Besonders bedenklich ist die Absicht von Schleswig-Holstein, das Bundesmodell von Finanzminister Olaf Scholz zu übernehmen. **Die Hamburger Finanzverwaltung hat ein vernichtendes Urteil über diesen Reformvorschlag gefällt.** Das Bundesmodell sei schwer administrierbar, verfassungsrechtlich bedenklich, fördere die Segregation in den Wohnquartieren und könne fortlaufend zu steigenden Mietnebenkosten führen.

Der **schleswig-holsteinische Landesrechnungshof** wiederum hat den Finanzbehörden des Landes attestiert, **für die Grundsteuerreform nicht gerüstet zu sein.** Die Finanzämter seien auf diese umfassende Neubewertung der **Immobilien weder technisch noch personell vorbereitet.**

Was liegt da näher, als sich anderswo Rat zu holen? Vor allem, wenn in Hamburg ein Modell entwickelt wurde, das einfach umzusetzen ist, die Finanzämter nicht überfordert und dafür Sorge trägt, dass die besonders nachgefragten Wohnquartiere auch künftig für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen bezahlbar bleiben. Welchen Nutzen hat die häufig zitierte norddeutsche Kooperation der Länder Hamburg und Schleswig-Holstein, wenn im konkreten Fall die Menschen davon nicht profitieren?

Der VNW hat in der Diskussion über die Reform der Grundsteuer stets für ein reines Flächenmodell geworben und sich dagegen ausgesprochen, die Grundsteuer als verkappte Vermögenssteuer zu missbrauchen. Mit den Einnahmen aus der Grundsteuer wird die staatliche Infrastruktur finanziert, die jeder gleich nutzt.

Allerdings erkennen wir auch an, dass **die Lage der Immobilie eine Rolle spielen sollte.** Die Einbeziehung eines von der Wohnlage abhängigen Faktors räumt aus meiner Sicht die bislang auch von Finanzministerin Heinold geäußerte Kritik an einem reinen Flächenverfahren aus.

In Hamburg wirkt sich bei der Berechnung der Grundsteuer die Wohnlage der Immobilie, **die Wohnnutzung und eine mögliche öffentliche Förderung und der Denkmalschutz mindernd auf deren Höhe aus.** So werden beispielsweise **öffentlich geförderte Wohnungen im Vergleich zu frei finanzierten Wohnungen entlastet.** Das sorgt dafür, dass **die soziale Durchmischung von Wohnquartieren nicht gefährdet wird.**

Wer bei der Grundsteuerreform seine Einwohnerinnen und Einwohner zu Gewinnern machen will, sollte auf Hamburg blicken. So geht gerechte Steuerpolitik. Zur Nachahmung empfohlen.

Andreas Breitner

Lesen Sie auch:
Grundsteuer
[Hamburg bekommt ein eigenes Grundsteuerrecht, klug, einfach, überzeugend und transparent – Senat bringt Reform auf den Weg – Das ist geplant](#)

Seite 12